

**KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA ATAS TIMBULNYA TUMPANG TINDIH
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya)**

PUBLIKASI ILMIAH



Oleh :
HERCULANUS RICHARDO LASSA,SH. A.21212031

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PONTIANAK
2014**

PUBLIKASI ILMIAH
KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA ATAS TIMBULNYA TUMPANG TINDIH
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya)

Oleh :
HERCULANUS RICHARDO LASSA,SH
A.21212031
Pembimbing I : Dr. H.M.Syafei,SH.,MH
Pembimbing II : Mawardi,SH.,M.Hum

Abstract

This thesis discusses the rule of law in the resolution of disputes arising out of overlapping land ownership certificate (case study in the district land office stronghold highway). This research was conducted using the method of normative legal research. Objective studies reveal and analyze how the settlement of disputes on overlapping land titles in Kubu Raya and reveal and analyze how the legal effect of the certificate that caused the overlapping land titles in Kubu Raya and to locate and analyze forms of legal protection for legitimate holder of the rights to the land that already has evidence (certificate) in the case of overlapping tersebut. Hasil this thesis is obtained: Legal certainty for legitimate holder of land rights that have the certificate in the case of overlapping certificate in the Kingdom stronghold district focused on repressive legal protection, given that the dispute has been expanded so that it takes the efforts made by the BPN to resolve the dispute that had occurred . Factors that cause the overlap certificates Right of Ownership on land in the Land Office Kubu Raya is due to map registration has not been formed or incomplete, good land officer factors caused due to *human error* or any bad faith of the applicant, the existence of breaking or splitting of the region, the presence of improper administration in the villages and their spatial changes by the city government. Of all the factors mentioned above due to carelessness and inaccuracy of Kubu Raya District Land Office in examining and researching physical data and juridical data directly in the field or in the case of a history of soil investigation and assessment tools correctness proof of ownership or control of land by checking existing warkah the Land Office Kubu Raya. Upaya legal settlement made by the Land Office to the emergence of dual certificate is a 2-way, that is the first time reached by resolving disputes through the National Land Agency (non litigation). To resolve the dispute be consultation between the parties to the dispute with a mediator Land Office. And the last way that must be taken when consensus between the parties is not reached, by resolving disputes through this thesis is Peradilan.Rekomdasi Should the Land Office to register the land leads to complete their registration Map namely Single Map. And the last way that must be taken when consensus between the parties is not reached, by resolving disputes through this thesis is Peradilan.Rekomdasi Should the Land Office to register the land leads to complete their registration Map namely Single Map. If only one field map and complete the existing plot can not be done anymore registration again on the same plot. In addition, measurements are also important to avoid double certificate. And also the existence of the Land Administration better. In the dispute resolution by consensus whenever possible because of the many advantages that can be obtained, among others, the process is

quick and straightforward, relatively low cost and relatively shorter time than if the settlement of disputes with the lawsuit in court.

Keyword : Legal Certainty, Overlapping land title.

Abstrak

Tesis ini membahas kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa atas timbulnya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah (studi kasus di kantor pertanahan kabupaten kubu raya). Penelitian ini dilakukan menggunakan metode penelitian hukum normative. Tujuan penelitian mengungkapkan dan menganalisis bagaimana penyelesaian sengketa terhadap tumpang tindih hak milik atas tanah di Kabupaten Kubu Raya, mengungkapkan dan menganalisis bagaimana akibat hukum yang di timbulkan terhadap sertifikat tumpang tindih hak milik atas tanah di Kabupaten Kubu Raya dan untuk menemukan dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah memiliki alat bukti (sertipikat) dalam kasus tumpang tindih tersebut. Hasil penelitian tesis ini diperoleh : Kepastian hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang memiliki sertipikat dalam kasus tumpang tindih sertifikat di Kabupaten kubu Raya tersebut difokuskan pada perlindungan hukum represif, mengingat bahwa sengketa yang terjadi sudah meluas sehingga dibutuhkan upaya-upaya yang dilakukan oleh BPN untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi tersebut. Faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang Tindih sertipikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya yaitu karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor petugas atau pegawai kantor pertanahan baik disebabkan karena *human error* maupun adanya itikad tidak baik dari pemohon, adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, masih ditemukannya penataan administrasi yang tidak benar di kelurahan dan adanya perubahan tata ruang oleh pemerintah Kabupaten Kubu Raya. Dari kesemua faktor tersebut diatas disebabkan karena ketidakcermatan dan ketidaktelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Upaya penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap timbulnya sertipikat ganda dapat ditempuh dengan 2 cara, yaitu yang pertama kali ditempuh dengan menyelesaikan sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional (non litigasi). Untuk menyelesaikan sengketa dilakukan musyawarah antara para pihak yang bersengketa dengan mediator Kantor Pertanahan. Dan cara terakhir yang harus ditempuh apabila musyawarah antara para pihak tidak tercapai, yaitu dengan menyelesaikan sengketa melalui Peradilan. Rekomendasi penelitian tesis ini adalah hendaknya Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah mengarah kepada adanya Peta pendaftaran yang lengkap yaitu peta tunggal. Apabila peta di lapangan hanya satu dan lengkap sudah ada kaplingan tidak dapat dilakukan lagi pendaftaran lagi atas bidang tanah yang sama. Selain itu pengukuran juga merupakan hal penting untuk menghindari sertipikat ganda. Dan juga adanya Administrasi pertanahan yang baik. Dalam penyelesaian sengketa hendaknya sebisa mungkin dilakukan secara musyawarah karena banyak keuntungan yang dapat diperoleh antara lain prosesnya singkat dan tidak berbelit-belit, biaya relatif lebih murah dan juga waktunya relatif lebih singkat dibandingkan apabila penyelesaian sengketa dengan gugatan di pengadilan.

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Tumpang Tindih sertifikat hak milik.

Latar Belakang Penelitian

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 menyebutkan bahwa: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 menyebutkan bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Sumber daya alam merupakan hak bersama seluruh rakyat Indonesia dan kewenangan Negara terhadap sumber daya alam hanya terbatas pada kewenangan pengaturannya saja. Pengaturan oleh Negara diperlukan ketika terdapat kekhawatiran bahwa tanpa campur tangan Negara akan terjadi ketidakadilan dalam akses terhadap perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam oleh masyarakat¹.

Pengaturan mengenai Hukum Pertanahan di Indonesia diatur dalam Undangundang Pokok Agraria (UUPA). Namun sebelum berlakunya UUPA hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat². Dengan dikeluarkannya UUPA yang disahkan pada tanggal 24 September tahun 1960, maka berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia yang menjadi unifikasi hukum tanah. UUPA bukan saja mengadakan unifikasi hukum

¹ Andrian Sutedi *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 20

² *Ibid.*, hlm. 1

agraria, tetapi juga unifikasi hak-hak atas tanah³. Hukum agraria sesudah berlakunya UUPA melahirkan hak atas tanah⁴.

UUPA secara tegas mengatur mengenai konversi hak-hak atas tanah yang semula diatur menurut ketentuan hukum sebelum berlakunya UUPA menjadi hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA. Konversi hak-hak atas tanah baik itu yang bersumber dari hukum adat maupun hukum barat tidak menghapus akan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum yang diberikan oleh Pemerintah bagi pemegang hak atas tanah. Tujuan pokok dari UUPA tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi rakyat, tetapi UUPA juga mengatur mengenai macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum. Hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada perseorangan dan badan hukum diatur dalam ketentuan Pasal 16 UUPA ayat (1) yakni: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53⁵.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu⁶ :

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Jakarta: Grafikatama, 1989), hlm. 1

⁴ Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, (Jakarta Timur: Ghalia Indonesia, 1985), hlm. 23.

⁵ Pasal 53 UUPA : Ayat (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha-bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat. Ayat (2) Ketentuan dalam Pasal 52 ayat 2 dan 3 berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.

⁶ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika, 1988), hlm. 445

- a. Wewenang umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruangan yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
- b. Wewenang Khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya.

Pemakaian mengandung kewajiban memelihara kelestarian kemampuan tanah serta mencegah kerusakan tanah, sesuai dengan tujuan pemberian, isi hak, serta peruntukan tanah telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah dari daerah ditempat tanah tersebut terletak⁷. Seberapa dalam tubuh bumi dapat digunakan ditentukan oleh tujuan dari penggunaan tanahnya yang sesuai dengan batas batas kewajaran, sedangkan mengenai kepemilikan bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah yang dihaki, yang digunakan adalah asas hukum adat, yaitu asas pemisahan horizontal, bahwa“ bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan”. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya⁸.

Jadi biarpun semua hak atas tanah memberi kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki, tetapi sifat-sifat khusus yang dimiliki setiap hak atas tanah (Hak Milik, HGU, HGB dsb) itu merupakan batasan atas kewenangan yang dimiliki oleh seseorang dalam menggunakan tanahnya⁹. Mengenai hak-hak

⁷ Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta:Gramedia, 2012), hlm. 150

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.263

⁹ Suhariningsih, *Tanah terlantar*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2009), hlm.277-278

atas tanah di atas, Undang-undang juga mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan masing-masing tanahnya. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah¹⁰.

Mengenai pendaftaran tanah, dalam Pasal 19 UUPA disebutkan, bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Sebagai Implementasi dari ketentuan Pasal 19 UUPA dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah di bidang pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.

Namun karena pelaksanaan pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No.10 Tahun 1961 tersebut nampaknya belum berjalan efektif dan dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada Pembangunan Nasional sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Oleh karena itu Pemerintah membuat suatu aturan yang lebih lengkap mengenai pendaftaran tanah yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memberikan jaminan kepastian hukum.

Pada tanggal 8 Juli 1997 Pemerintah mengeluarkan PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah untuk mengganti PP sebelumnya yakni PP No.10 tahun 1961. Prinsip-prinsip yang terdapat dalam PP No.10 Tahun 1961 dipertegas dan diperjelas didalam PP No.24 Tahun 1997. Penegasan yang diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 merupakan upaya penyempurnaan terhadap peraturan yang ada sekaligus penyesuaian terhadap perkembangan

¹⁰ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm.154

kebutuhan¹¹. Sebagaimana kita ketahui bahwa sistem publikasi yang digunakan dalam UUPA dan PP No.24 tahun 1997 adalah negatif yang mengandung unsur positif, dalam hal ini pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA).

Terkait pemberian kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah mendaftarkan tanah haknya, sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan register¹². Disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yakni bahwa:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Oleh karena itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan pendaftaran tanah harus diterima sebagai data yang benar. Melihat tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang dipaparkan dalam ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah, maka status kepemilikan hak atas tanah bagi warganegara Indonesia seharusnya akan terjamin dan tercipta suatu kepastian baik mengenai subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat di atasnya termasuk dalam hal ini peralihan hak atas tanah. Dengan melihat perkembangan dunia ekonomi dan kemajuan globalisasi saat ini tidaklah sedikit perseorangan/badan hukum yang telah menguasai tanah berhektar-hektar tetapi tidak memanfaatkan tanah, tidak mengolah tanah, dan tidak membangun di atas tanah tersebut sesuai dengan tujuan peruntukan yang telah dimohonkannya. Hal tersebut menyebabkan terjadinya

¹¹ Urip Santosa, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2012), hlm.284

¹² Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm 78.

penggunaan/penggarapan tanah oleh masyarakat sekitar (Okupasi) hingga bertahun-tahun lamanya sampai dengan memiliki keturunan, bahkan masyarakat sampai mengajukan permohonan hak atas tanah di atas lahan yang ditempati untuk dimilikinya, karena masyarakat sekitar lahan tersebut tidak mengetahui apakah tanah yang selama ini mereka tempati tersebut telah dimiliki dengan suatu hak oleh seseorang dan badan hukum atau tidak karena mereka telah menggarap tanah tersebut sejak puluhan tahun lamanya dan tidak ada pihak lain yang masuk untuk mempergunakan tanah tersebut selama ditempatinya.

Kabupaten Kubu Raya merupakan salah satu Kabupaten yang mempunyai kasus tumpang tindih tanah paling banyak dari kabupaten/kota lainnya di Kalimantan Barat, sejak tahun 2013 sampai Agustus 2014 ini, ada 27 kasus tumpang tindih tanah yang sampai sekarang ini belum tuntas penyelesaian sengketanya.

Salah satu contoh seperti kasus yang terjadi Desa Arang Limbung Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya Propinsi Kalimantan Barat, yakni berdasarkan Permohonan pengukur pengembalian batas oleh PIHAK BPN Kubu Raya bahwa atas Setifikat Hak Milik No. 6439, SU No. 4044/1984 Sem, Seluas 48.670 M2 yang terletak di desa Arang limbung Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya, yang menghasilkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pihak Pertama dari Kantor BPN Kubu Raya yaitu Saudara Fendi Rahman dan Wisnu Ardyansyah dan Pihak Kedua Saudara Randy Saputra sebagai Pemilik Sertifikat Hak No. Milik No. 6439 SU No. 4044/1984 Sem, Seluas 48.670 M2, telah hadir di lapangan bersama-sama untuk melaksanakan

kegiatan pengukuran berdasarkan Surat Tug Pengukuran No. 960/St-14.14/V/2013 tanggal 1 mwei 2013

2. Bahwa Pihak Pertama melakukan pengukuran berdasarkan penunjukan oleh pihak kedua yang di lakukan dengan saksi-saksi yang ikut bertanda-tangan dala berita acara pengukuran tersebut.
3. Bahwa batas yang di tujukan oleh pihak Kedua adalah batas lama yang tidak berubah dan pihak KEDUA tidak dapat menghadirkan tetangga yang berbatasan.
4. Bahwa setelah di gambarkan dari hasil pengukuran M. 6439 terdapat perbedaan luas antara yang tertera disertifikat dengan hasil pengukuran dan terdapat tumpang tindih dengan sertifikat M.665 Atas nama Arham, M.6658 Atas Nama Kristophorus, M. 6659 Atas Nama Dernadeta, M.6660 Atas Nama A. Kresia, M. 6661 Atas Nama Hieronimus, M. 5195 Atas Nama Ir. Wanata Indra Djaya, M. 6657 Atas Nama Stafanus P, M. 6656 Atas Nama Juraida, M. 6655 Atas Nama Amat Pahmi Desa Punggur Kcil.
5. Bahwa pihak kedua menyatakan menerima hasil dari pengukuran pengambilan batas yang di lakukan oleh pihak pertama dajn berjanji memelihara patok batas serta memamfaatkan tanahnya dengan baik sesuai peruntukkannya.
6. Bahwa atas dasar permasalahan tersebut, maka kepada para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan secara musyawarah dan apabila tidak di peroleh penyelesaian maka disarankan kepada para pihak untuk melakukan atau menumpuh melalui upaya hokum.

Setelah hampir ± 1 Tahun kasus ini masih dalam persidangan di PTUN Pontianak dan belum ada kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah

tersebut. Mengingat Pasal 3 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa: "Tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan". Namun pada kenyataannya masih dapat kita jumpai terjadinya tumpang tindih hak atas tanah walaupun telah dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tumpang tindih hak atas tanah ini tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana disebutkan dalam tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Karena tanah yang mengalami tumpang tindih tersebut apabila dapat dibuktikan sebaliknya bahwa di atas yang bersertipikat telah diterbitkan sertipikat sebelumnya, maka dianggap sertipikat tersebut mengalami cacat hukum administrasi didalam penerbitannya, sehingga dapat dilakukan pembatalan. Sesuai dengan ketentuan pasal 104 PMNA/Ka BPN No.9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Uraian di atas menarik minat penulis untuk meneliti lebih lanjut dalam bentuk penelitian tesis dengan judul: **KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA ATAS TIMBULNYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya)**

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka permasalahan yang diangkat dalam penulisan jurnal ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Kepastian Hukum Terhadap penyelesaian sengketa Tumpang Tindih sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Kubu Raya ?

2. Faktor-Faktor Apa Yang Menyebabkan Sehingga Terjadinya Sertifikat Tumpang Tindih Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Kubu Raya?
3. Upaya-Upaya apa yang dilakukan dalam Penyelesaian Sengketa Terhadap Tumpang Tindih sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Kubu Raya?

Kepastian Hukum Terhadap penyelesaian sengketa Tumpang Tindih sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Kubu Raya.

Dalam kehidupan kita ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak permasalahan terkait pertanahan yang berawal dari belum terciptanya kepastian hukum atas sebidang tanah seperti masih adanya sengketa dibidang pertanahan meskipun setelah terdaftarnya hak atas tanah. Seperti kasus yang terjadi di Kabupaten Kubu raya, masih ditemukan adanya sertipikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih, yakni dimana terdapat dua/lebih sertipikat hak atas tanah yang berada pada sebidang tanah yang sama baik sebagian/seluruhnya.

Dari keadaan tumpang tindih ini mengakibatkan tidak ada kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah, karena sertipikat yang mengalami tumpang tindih ini apabila dapat dibuktikan sebaliknya bahwa ternyata tanah yang dimilikinya tersebut telah diterbitkan sertipikat terlebih dahulu sebelumnya sehingga objek tanah yang dimilikinya sama baik sebagian ataupun seluruhnya dengan pihak lain, maka dapat dikatakan bahwa tanah tersebut mengalami cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, sehingga terdapat kemungkinan atas tanah yang mengalami cacat hukum administrasi ini salah satu sertipikatnya dapat dibatalkan.

Hukum merupakan tata aturan(order) sebagai suatu system aturan-

aturan(rules) tentang perilaku manusia. Dengan demikian hukum tidak menunjuk pada satu aturan tunggal, tetapi seperangkat aturan(rules) yang memiliki suatu kesatuan sehingga dapat dipahami sebagai suatu system. Konsekuensinya adalah tidak mungkin memahami hukum jika hanya memperhatikan satu aturan saja. Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah, pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu. Dalam Pendaftaran Tanah, data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu :

1. Data Fisik mengenai tanahnya: Lokasinya, batas-batasnya. Luasnya bangunan, dan tanaman yang ada di atasnya.
2. Data Yuridis mengenai haknya: Haknya apa, siapa pemegangnya, dan atau tidak adanya hak pihak lain.

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah, maka UUPA menghendaki pendaftarantah itu diwajibkan kepada para pemegang hak untuk memberikan kepastian hukum. Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi :

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Khusus untuk tujuan pendaftaran tanah pertama yaitu untuk memberikan

jaminan kepastian hukum, meliputi :

- a. Kepastian mengenai subyek hukum hak atas tanah (orang atau badan hukum)
- b. Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau disebut kepastian mengenai obyek hak.

Faktor - Faktor Menyebabkan Sehingga Terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Kubu Raya.

1. Peta Pendaftaran Belum terbentuk atau belum lengkap

Sebelum adanya peta kadaster untuk pendaftaran tanah diterbitkannya alat pembuktian sementara yang dikenal dengan sebutan sertipikat sementara. Karenanya sertipikat sementara ini merupakan alat pembuktian mengenai macam-macam hak dan siapa yang punya, sehingga tidak membuktikan mengenai luas dan batas-batas tanah. Sertipikat sementara tersebut dapat menyebabkan sertipikat ganda.

Disamping itu juga adanya kondisi penggambaran satu bidang tanah menggunakan lebih dari satu peta pendaftaran yang menyebabkan data mengenai letak bidang-bidang tanah terdaftar tidak jelas. Peta-peta yang digunakan dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari:

- a. Peta Pendaftaran;
- b. Peta Pendaftaran sebagian hasil dari Prona, Sertipikat Masal dan Ajudikasi;
- c. Peta Instansi Pajak Bumi dan Bangunan (SISMIOP);
- d. Peta Tata Kota dari DTK;
- e. Peta Desa;

Peta Dimana antaran peta yang satu dengan peta yang lain tidak ada keseragaman, dalam artian bidang tanah terlihat dalam satu peta belum tentu bahkan tidak terlihat dalam peta yang lainnya. Sehingga hal ini sangat memungkinkan timbulnya sengketa.

2. Manusia

Terjadi karena adanya:

a. *Human error*

Adanya kesalahan dan ketidakhati-hatian yang disebabkan oleh karena kecerobohan atau ketidak telitian dalam menerbitkan sertipikat tanah dari petugas pendaftaran tanah. Artinya petugas kurang meneliti dengan seksama dokumen-dokumen yang ada, sedangkan dokumen-dokumen tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

b. Itikad tidak baik dari pemohon

Adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan menjadi haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi. Dalam hal ini tugas Badan Pertanahan Nasional hanya melakukan pengukuran berdasarkan penentuan batas yang ditunjukkan oleh pemohon yaitu dimana letak dan batas-batasnya dengan persetujuan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*contradictoire delimitate*).

Kedua hal tersebut dapat meyebabkan terjadinya tumpang tindih baik disengaja maupun tidak sengaja yang mengakibatkan terjadinya sertipikat ganda.

3. Pemecahan atau Pemekaran Wilayah

Terjadinya pemecahan atau pemekaran wilayah di kabupaten Kubu raya yang dulunya masih bergabung dengan Kabupaten Mempawah yang berakibat terjadinya perubahan batas-batas wilayah.

4. Adanya Administrasi Yang Tidak Benar di Desa

Terjadi karena adanya surat bukti atau pengakuan hak yang dibuat oleh desa ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak

berlaku lagi.

5. Adanya Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota/Kabupaten.

Adanya tanah yang sudah disertipikatkan oleh BPN lalu terjadi Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota, sehingga timbul penguasaan-penguasaan baru (Undang-Undang menyatakan setelah penguasaan 20 tahun dapat jadi tanah hak) menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat. Sertipikat ganda jelaslah membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa persoalan yang muncul akibat sertipikat ganda adalah siapa yang berwenang membatalkan salah satu dari dua sertipikat.

Dari faktor-faktor tersebut diatas langkah antisipasi BPN agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat maka perlu adanya:

1. Peta pendaftaran yang lengkap yaitu Peta Tunggal. Awal terjadinya adalah pengukuran setiap petugas ukur datang kelapangan harus membuka peta. Apabila peta dilapangan hanya satu & lengkap sudah ada kaplingan tidak dapat dilakukan lagi. Dimana peta tersebut harus tertib dan tiap tahun harus dikaji ulang. Selain itu pengukuran juga merupakan hal penting untuk menghindari sertipikat ganda.
2. Administrasi pertanahan yang baik.

Dengan adanya administrasi pertanahan yang baik maka kesalahan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin.

Seperti yang terjadi pada kasus di Desa Arang Limbung Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya Propinsi Kalimantan Barat , yakni berdasarkan Permohonan pengukur pengembalian batas oleh PIHAK BPN Kubu Raya bahwa atas Setifikat Hak Milik No. 6439, SU No. 4044/1984 Sem,

Seluas 48.670 M2 yang terletak di desa Arang limbung Kecamatan Suigai Raya Kabupaten Kubu Raya, yang menghasilkan hal-hal sebagai berikut :

7. Pihak Pertama dari Kantor BPN Kubu Raya yaitu Saudara Fendi Rahman dan Wisnu Ardyansyah dan Pihak Kedua Saudara Randy Saputra sebagai Pemilik Sertifikat Hak No. Milik No. 6439 SU No. 4044/1984 Sem, Seluas 48.670 M2, telah hadir di lapangan bersama-sama untuk melaksanakan kegiatan pengukuran berdasarkan Surat Tug Pengukuran No. 960/St-14.14/V/2013 tanggal 1 mwei 2013
8. Bahwa Pihak Pertama melakukan pengukuran berdasarkan penunjukan oleh pihak kedua yang di lakukan dengan saksi-saksi yang ikut bertanda-tangan dala berita acara pengukuran tersebut.
9. Bahwa batas yang di tujukan oleh pihak Kedua adalah batas lama yang tidak berubah dan pihak KEDUA tidak dapat menhadirkan tetangga yang berbatasan.
10. Bahwa setelah di gambarkan dari hasil pengukuran M. 6439 terdapat perbedaan luas antara yang tertera disertifikat dengan hasil pengukuran dan terdapat tumpang tindih dengan sertifikat M.665 Atas nama Arham, M.6658 Atas Nama Kristophorus, M. 6659 Atas Nama Dernadeta, M.6660 Atas Nama A. Kresia, M. 6661 Atas Nama Hieronimus, M. 5195 Atas Nama Ir. Wanata Indra Djaya, M. 6657 Atas Nama Stafanus P, M. 6656 Atas Nama Juraida, M. 6655 Atas Nama Amat Pahmi Desa Punggur Kcil.
11. Bahwa pihak kedua menyatakan menerima hasil dari pengukuran pengambilan batas yang di lakukan oleh pihak pertama dajn berjanji memelihara patok batas serta memamfaatkan tanahnya dengan baik sesuai peruntukkannya.

12. Bahwa atas dasar permasalahan tersebut, maka kepada para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan secara musyawarah dan apabila tidak di peroleh penyelesaian maka disarankan kepada para pihak untuk melakukan atau menumpuh melalui upaya hokum.

Upaya Penyelesaian Hukum yang Dilakukan oleh Kantor Pertanahan Terhadap Timbulnya Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional

Untuk menangani sengketa pertanahan, secara struktural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada BPN, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Selain itu berdasarkan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 2011, dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk membantu penanganan sengketa pertanahan. Ketentuan tersebut berlaku mutatis-mutandis bagi Kantor Wilayah BPN Propinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan melalui langkah-langkah:

a. Adanya pengaduan

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Sengketa hak atas tanah meliputi beberapa macam

antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah. Dalam pengaduan berisi hal-hal dan peristiwa yang menggambarkan bahwa pengadu adalah pihak yang berhak atas tanah yang dipersengketakan atau tanah konflik dengan dilampiri bukti-bukti serta mohon penyelesaian dengan disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya sehingga tidak merugikan pengadu.

b. Penelitian dan pengumpulan data

Setelah berkas pengaduan diterima pejabat yang berwenang mengadakan penelitian terhadap data/administrasi maupun hasil di lapangan/fisik mengenai penguasaannya sehingga dapat disimpulkan pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

c. Pencegahan (mutasi)

Mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum. Apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan pencegahan/penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) tanah sengketa.

d. Musyawarah

Penyelesaian melalui cara musyawarah merupakan langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa, seringkali menempatkan pihak instansi/Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian secara kekeluargaan ini, sehingga diperlukan sikap tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.

**e. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang
Pertanahan oleh Kepala BPN.**

Penanganan dan Penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten kubu Raya sebagai tempat penelitian penulis dilaksanakan oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara. Seksi ini dipimpin oleh seorang Kepala Seksi dan membawahi dua orang kasubsi yaitu Sub Seksi Perkara dan Sub Seksi Sengketa dan Konflik yang masing-masing dipimpin oleh seorang Kasubsi serta membawahi beberapa orang staf.

Tata Cara penanganan dan penyelesaian sengketa di kantor Pertanahan Kabupaten kubu Raya dilaksanakan apabila terdapat keberatan/sanggahan terhadap sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten kubu Raya, maka Kepala Seksi beserta stafnya melakukan penelitian dan pemeriksaan atas alas hak penerbitan Sertipikat yang disanggah yang dituangkan dalam bentuk Berita Acara. Apabila penelitian dan pemeriksaan data yuridis dirasa sudah cukup maka pihak yang melakukan sanggahan (pengadu) beserta pemegang Sertipikat Hak atas tanah diundang ke Kantor Pertanahan Kabupaten kubu Raya untuk melakukan mediasi pada waktu dan tanggal yang telah ditentukan dan kepada para pihak yang bersengketa diwajibkan membawa bukti-bukti surat kepemilikan atas tanah tersebut. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten kubu Raya selaku Mediator akan bertindak netral dan tidak akan memihak kepada salah satu pihak yang bersengketa.

Mediasi merupakan pengendalian sengketa petanahan yang dilakukan dengan cara membuat konsensus diantara dua pihak yang bersengketa untuk mencari pihak ketiga yang berkedudukan netral sebagai mediator dalam penyelesaian konflik.

Dalam menyelesaikan sengketa melalui cara mediasi, kedua belah pihak sepakat mencari nasehat dari pihak ketiga. Penyelesaian sengketa melalui bentuk ini dilakukan atas dasar kesepakatan kedua pihak yang bersengketa bahwa masalah mereka akan diselesaikan melalui bantuan seorang atau beberapa penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Pihak ketiga yang memberikan bantuan ini bersifat netral (tidak memihak) serta independen, dalam artian tidak dapat diintervensi oleh pihak lainnya. Apabila dalam musyawarah tersebut tercapai kesepakatan di antara para pihak, maka dibuatkan perjanjian bersama untuk didaftarkan di Pengadilan. Tetapi jika gagal, mediator menyampaikan anjuran tertulis kepada kedua belah pihak. Apabila anjuran tertulis yang diberikan oleh mediator tidak mendapat tanggapan atau ditolak pihak yang bersengketa maka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.

2. Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan

Penyelesaian ini dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan peninjauan kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur pengadilan sering memakan waktu yang lama. Lamanya berperkara ini banyak disebabkan karena kemungkinan berperkara sekurang-kurangnya 3 (tiga) sampai 4 (empat) tahap.

Pertama pada tingkat pengadilan negeri yang akan berlangsung relatif cepat sekarang ini, karena ada petunjuk Mahkamah Agung (MA) bawah sedapatnya harus dibatasi berperkara sampai kurang lebih 6 (enam) bulan. Namun dalam praktek bisa berbulan-bulan, kadang-kadang setahun.

Kedua, pada tingkat pengadilan tinggi seperti halnya dalam pengadilan negeri, perkara sering berlangsung lama. Disamping itu pemeriksaan perkara melalui pengadilan sering kali dihantui adanya anggapan bahwa pengadilan lebih mementingkan kepentingan dirinya sendiri saja atau lebih dikenal dengan sebutan mafia peradilan.

Ketiga pada tingkat kasasi, sering terjadi keterlambatan dalam pemeriksaan. Hal ini disebabkan karena antrian pemeriksaan dalam acara kasasi yang lama sekali disebabkan banyaknya perkara kasasi yang ditangani.

Keempat, pada peninjauan kembali juga memakan waktu yang sangat lama dalam pemeriksaannya.

Apabila Penggugat mengajukan gugatan Tata Usaha Negara karena disebabkan usaha musyawarah melalui mediasi yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten kubu Raya tidak menemui titik temu, sehingga harus diselesaikan melalui Lembaga Peradilan. Gugatan karena dianggap telah salah menerbitkan Sertipikat diatas tanah yang dikuasainya. Gugatan ditujukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten kubu Raya akan bertindak sebagai Tergugat.

Dalam praktek biasanya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten kubu Raya selaku Tergugat akan memberikan kuasa hukum kepada Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, Kasubsi Perkara dan Kasubsi Sengketa dan Konflik serta Staf yang ditunjuk untuk mewakili Kepala Kantor dihadapan Pengadilan. Selama proses pemeriksaan di Pengadilan Kuasa hukum Kepala Kantor akan mempertahankan Sertipikat yang diterbitkan dan untuk mendukungnya pihak Kuasa Hukum Kepala Kantor akan menyarankan kepada Majelis Hakim untuk memanggil/menarik pemegang Sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa agar ikut sebagai pihak didalam perkara, sehingga

pemegang hak dapat membela kepentingannya didepan Pengadilan. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten kubu raya dan Pemegang Hak bersama-sama dan saling mendukung mempertahankan sertipikat objek sengketa sampai upaya hukum terakhir.

Sementara menunggu Putusan Pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara (Kepala Kantor) untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut untuk menghindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berpekara maupun pihak ketiga. Untuk itu Pejabat Tata Usaha Negara (Kepala Kantor Pertanahan)y harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*) yang menyatakan sertipikat sah atau tidak berkekuatan hukum sebagai alat bukti hak.

Surat-surat tanda bukti hak yang diberikan berupa Sertipikathak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangkanketerangan yang tercantum di dalam Sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah Pengadilan.

Apabila Sertipikat Hak atas tanah yang digugat dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, maka pihak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten kubu raya akan melakukan upaya hukum banding dan jika ditingkat banding tetap membatalkan sertipikat tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten kubu raya akan mengajukan upaya hukum sampai ketingkat Kasasi

dan Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung.

Jika ternyata upaya hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten kubu raya tetap ditolak hingga upaya Peninjauan Kembali, maka Kepala kantor Pertanahan Kabupaten kubu raya atas perintah putusan Pengadilan akan membatalkan sertipikat dan disertai permohonan yang diajukan oleh Penggugat.

Akan tetapi oleh karena sistem peradilan di Indonesia mengenal adanya 4 (empat) macam lingkungan peradilan dibawah Mahkamah Agung sabagai salah satu puncak kekuasaan kehakiman yaitu Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer dan Peradilan Tata Usaha Negara yang masing-masing berbeda dalam yurisprudensi dan kompetensi (wewenang), dapat mengakibatkan seringkali terjadi adanya perkara yang pokok sengketanya saling bersentuhan (khususnya masalah pertanahan) dimana disatu sisi termasuk dalam yuridiksi peradilan umum (perdata) dan disisi lainnya termasuk dalam yuridiksi Peradilan Tata Usaha Negara, sekalipun keduanya terdapat dalam satu perkara yang sama atau dua perkara yang saling berkaitan erat.

Apabila sengketa tersebut diperiksa dan diadili secara terpisah dan diputus sendiri-sendiri oleh kedua macam peradilan tersebut, maka ada kemungkinan besar bahwa dapat terjadi adanya dua putusan yang saling berbeda dan bertentangan walaupun dalam praktek ada banyak juga yang saling mendukung. Terhadap putusan yang saling bertentangan akan mengakibatkan sulitnya melaksanakan isi putusan, misalnya jika putusan Pengadilan Tata Usaha Negara membatalkan sertipikat yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, sementara dalam putusan Pengadilan Negeri mensahkan kepemilikan pemegang hak atas Sertipikat tanah yang disengketakan. Hal ini tentunya akan membuat Pejabat Tata Usaha Negara

(Kepala Kantor Pertanahan) menjadi serba salah untuk melaksanakan kedua isi putusan yang saling bertolak belakang.

1. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, dalam rangka penyelesaian kasus pertanahan dilakukan suatu tindakan hukum dari Badan Pertanahan Nasional berupa Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah termasuk juga Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan suatu bentuk penyelesain sengketa hak atas tanah yang disebabkan karena Sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan Suatu Keputusan (*beshickking*) menimbulkan kerugian pihak tertentu, dimana pembatalan Sertipikat hak Atas tanah termasuk Sertipikat Hak mlli Atas tanah bertujuan untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus hubungan hukum antara subyek hak atas tanah dengan obyek hak atas tanah.

Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yang menetapkan bahwa “pembatalan Hak atas Tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”. Jadi pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah termasuk Sertipikat Hak Milik Atas Tanah terjadi karena cacat hukum administrasi dan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Pembatalan Sertipikat Hak Milik

Atas Tanah dapat dilakukan karena sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan karena cacat hukum administrasi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Oleh karena itu adapun mekanisme pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, yaitu:

1). Mekanisme Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah sebagai Pelaksanaan Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang didasarkan putusan pengadilan adalah putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mempunyai makna bahwa terhadap suatu putusan pengadilan telah tidak ada upaya hukum lagi atau upaya hukum masih tersedia, namun para pihak yang berperkara tidak menggunakan upaya hukum tersebut dan telah lewat tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Terdapatnya putusan Pengadilan yang menyebabkan batalnya suatu *Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, tidak serta merta *Sertipikat Hak Milik* tersebut menjadi batal, melainkan pembatalan tersebut harus dilakukan oleh instansi pemerintah yang memiliki wewenang untuk melakukan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah dan harus didasarkan atas permohonan dari pihak yang berkepentingan. Hal ini dapat dilihat dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968 tanggal 3 Mei 1969 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973, yang menyatakan bahwa: "Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertipikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawas Pendaftaran Tanah,

bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri ”. Ini berarti bahwa yang berwenang membatalkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah adalah instansi pemerintah yang mempunyai wewenang atas permohonan pihak yang berkepentingan atau pihak yang dimenangkan yang berdasarkan pada Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut.

Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap didasarkan atas permohonan dari pihak yang berkepentingan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 59 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011, yang menetapkan bahwa: “Proses penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dilakukan berdasarkan adanya pengaduan/permohonan pihak yang berkepentingan”. Selanjutnya permohonan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah dapat diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Badan Pertanahan Nasional, dimana berdasarkan Pasal 59 ayat (3), surat permohonan pembatalan tersebut harus dilengkapi dengan:

- a. putusan pengadilan yang memutus perkara kasus tanah;
- b. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi;
- c. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Dalam melakukan pengajuan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas tanah, tindakan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55, yang menetapkan:

- (1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:
 - a. pelaksanaan dari seluruh amar putusan;
 - b. pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau
 - c. hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:
 - a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
 - b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
 - c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
 - d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
 - e. perintah penerbitan hak atas tanah; dan
 - f. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

Namun tidak semua Putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap dapat dijadikan dasar untuk melakukan pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah termasuk juga Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, alasan-alasan yang sah untuk tidak melakukan perbuatan hukum berupa penerbitan Keputusan pembatalan dapat dilihat dalam Pasal 54 ayat (2) yang menetapkan bahwa:

“Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:

1. Terhadap Obyek Putusan Terdapat Putusan Lain Yang Bertentangan;
2. Terhadap Obyek Putusan Sedang Diletakkan Sita Jaminan;
3. Alasan Lain Yang Diatur Dalam Peraturan Perundang-Undangan.

Berdasarkan alasan-asalan tersebut, maka Pejabat Badan Pertanahan pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dengan memberitahukan kepada pemohon yang disertai dengan alasan dan pertimbangannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 60 ayat (3). Dalam rangka proses penanganan permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah untuk melaksanakan Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, adapun tahap-tahap yang dilaksanakan sesuai dengan

Pasal 60 ayat (1), yaitu:

- a. penelitian berkas permohonan/usulan pembatalan;
- b. penelitian dan pengolahan data putusan pengadilan;
- c. pemeriksaan lapangan dalam hal diperlukan;
- d. Gelar Internal/Eksternal dan Gelar Mediasi;
- e. Gelar Istimewa dalam hal sangat diperlukan;
- f. penyusunan Risalah Pengolahan Data; dan
- g. pembuatan keputusan penyelesaian kasus.

Jadi dalam pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah tindakan terakhir yang dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang memiliki wewenang untuk itu dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu berupa Penerbitan Keputusan Pembatalan.

Setelah dilakukan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yaitu berupa penerbitan Keputusan Pembatalan, maka dilakukan pencatataan pada Buku Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan setelah diterima salinan Keputusan tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah tersebut, hal ini dapat dilihat dari Pasal 55 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran yang menentukan bahwa "Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan.

Pengadilan dilakukan setelah diperoleh Keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1)". Selanjutnya dalam Pasal 125 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa: "Pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah atau Hak Pengelolaan

atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan putusan Pengadilan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setelah diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk”.

2 Mekanisme Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah karena cacat hukum administrasi.

Dalam proses pendaftaran tanah memuat kegiatan dalam penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah, dimana hal tersebut berpotensi timbulnya kesalahan atau kekeliruan dalam kegiatan tersebut, sehingga menimbulkan suatu sertipikat yang cacat hukum administrasi. Cacat hukum administrasi merupakan salah satu sebab, bahwa suatu Sertipikat Hak Atas Tanah untuk dilakukan Pembatalan. Sertipikat Hak Milik Atas tanah yang terdapat cacat hukum administrasi, Badan Pertanahan Nasional dapat melakukan perbuatan hukum berupa Penerbitan Keputusan dilihat dalam Pasal 62 ayat (2) yang menetapkan:

- a. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti;
- c. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- d. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- e. tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;
- f. kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan
- g. kesalahan lain dalam penerapan peraturan Perundang-Undangan.

Dalam proses penanganan atas Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang cacat hukum administrasi, permohonan diajukan oleh pihak yang berkepentingan/ pemohon atau kuasanya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 64 ayat (1). Selanjutnya menurut Pasal 64 ayat (3) menetapkan bahwa: Surat permohonan/usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri data

pendukung antara lain:

- a. sertifikat hak atas tanah yang kedapatan cacat hukum administrasi;
- b. hasil pengolahan data yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi;
- c. salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/ atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah;
- d. surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan.

Dalam hal permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah tidak hanya datang dari pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas tanah tertentu, tetapi permohonan pembatalan tersebut dapat berasal dari Aparatur Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 65 yang menetapkan bahwa pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1):

- a. Aparatur bpn ri yang mengetahui data dan/atau warkah penerbitan hak atas tanah yang tidak sah mengenai substansi dan/atau proses penerbitannya;
- b. Aparatur bpn ri mempunyai bukti adanya kesalahan prosedur administrasi penerbitan sertipikat hak atas tanah; dan
- c. Pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum.

Terhadap sertipikat hak atas tanah termasuk juga sertipikat hak milik Atas Tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dapat diambil suatu perbuatan hukum berupa menundaan untuk dilakukan pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 66 ayat (2) yang menetapkan bahwa: Alasan yang sah untuk menunda atau menolak pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud ayat (1) antara lain:

- a. Surat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir, disita oleh pejabat yang berwenang (conservatoir beslag-CB);
- b. Tanah yang dimohon perbuatan hukum administrasi merupakan tanah yang merupakan obyek perkara di pengadilan;
- c. Pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejolak sosial/konflik massal.

Tata cara dalam Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah karena cacat hukum administrasi sama dengan tata cara Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 67 ayat (1) yang menetapkan bahwa: “Proses penanganan permohonan perbuatan hukum pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi melalui tahapan penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27”. Selanjutnya adapun tata cara penanganan yang daitur dalam Pasal 27 yaitu:

- a. Penelitian/pengolahan data pengaduan;
- b. Penelitian lapangan;
- c. Penyelenggaraan gelar kasus;
- d. Penyusunan risalah pengolahan data
- e. Penyiapan berita acara/surat/keputusan; dan/atau
- f. Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan sengketa.

Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang belum dialihkan dan yang telah dialihkan, memiliki mekanisme dalam mengambil suatu perbuatan hukum melalui cara yang berbeda. Adapun mekanisme pembatalan Sertipkat Hak Atas tanah termasuk juga Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, yaitu:

- a. Mekanisme Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang cacat Hukum Administrasi dan belum dialihkan haknya diatur dalam Pasal 67 ayat (2), yang menetapkan bahwa:

Sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dan belum dialihkan haknya dilakukan melalui proses:

- a) Dilakukan penelitian oleh Kantor BPN setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai tahap pembuatan Risalah Pengolahan Data paling lambat 3 (tiga) bulan setelah menerima surat permohonan;
- b) Dalam hal Risalah Pengolahan Data berkesimpulan bahwa terdapat cacat hukum administrasi yang dapat berakibat batalnya sertipikat hak atas tanah, Kakan mengajukan usulan pembatalan sertipikat hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73.

- c) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam huruf b melakukan penanganan melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai dengan pembuatan Risalah Pengolahan Data paling lambat 3 (tiga) bulan setelah menerima usulan sebagaimana dimaksud huruf b untuk menetapkan perbuatan hukum pertanahan berupa:
 - 1) pembatalan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi;
 - 2) penetapan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya;
 - 3) penolakan usulan pembatalan.
- d). Dalam hal pejabat berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 tidak dapat mengambil suatu keputusan, diusulkan untuk dilakukan Gelar Istimewa guna menentukan dapat tidaknya pembatalan sertipikat yang terdapat cacat hukum administrasi;
- e). Selanjutnya dilakukan tindakan sesuai dengan putusan Gelar Istimewa;
- f). Dalam hal terdapat gugatan ke pengadilan dengan keputusan pengadilan yang menguatkan adanya cacat hukum administrasi, BPN RI tidak melakukan upaya banding atau kasasi dan langsung melaksanakan putusan pengadilan tersebut.

b. Mekanisme Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang cacat Hukum Administrasi yang telah dialihkan haknya diatur dalam Pasal 67 ayat (3), yang menetapkan bahwa: Sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi, yang telah dialihkan kepada pihak lain, proses penyelesaiannya sebagai berikut:

- a) Pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya bahwa sertipikatnya terdapat cacat hukum administrasi sesuai dengan hasil Risalah Pengolahan Data;
- b) Pencatatan dalam Buku Tanah bahwa sertipikat yang terdapat cacat hukum administrasi tidak dapat dialihkan lagi selama belum dilakukan pembetulan atas cacat hukum administrasi yang ditemukan;
- c) Dilakukan Gelar Istimewa untuk menentukan dapat tidaknya pembatalan sertipikat yang terdapat cacat hukum administrasi dengan putusan:
 - 1) Tindakan pembatalan sertipikat tanpa menunggu putusan pengadilan;
 - 2) Tindakan pembatalan sertipikat dilaksanakan setelah terdapat

putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

- d). Dalam hal terdapat gugatan ke pengadilan dengan keputusan pengadilan yang menguatkan adanya cacat hukum administrasi, BPN RI tidak melakukan upaya banding atau kasasi dan langsung melaksanakan putusan pengadilan berupa pembatalan sertipikat yang cacat hukum administrasi.

Merujuk uraian diatas pada dasarnya walaupun suatu Sertipikat Hak Milik Atas tanah walaupun terdapat adanya cacat hukum administrasi, namun cacat hukum administrasi tersebut harus dikuatkan dengan bukti-bukti seperti amar putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Sertipikat hak Milik Atas tanah tidak sah dan bukti-bukti lainnya, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 71 ayat (2) Peraturan Kepala badan Nomor 3 Tahun 2011 yang menetapkan bahwa: Cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa:

- a. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; dan/atau
- b. Hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi; dan/atau
- c. Keterangan dari penyidik tentang adanya tindak pidana pemalsuan surat atau keterangan yang digunakan dalam proses penerbitan, pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas tanah; dan/atau
- d. Surat-surat lain yang menunjukkan adanya cacat administrasi.

Dengan demikian maka dalam hal pembatalan sertipikat hak milik atas tanah baik sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang menjadi dasar bagi Aparatur Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai wewenang untuk itu dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang berupa Penerbitan Keputusan Pembatalan adalah Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*incraht*) dan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas karena cacat hukum administrasi yang mengakibatkan suatu Sertipikat Hak Milik Atas tanah menjadi tidak sah dikuatkan dengan putusan

pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi, keterangan penyidik tentang adanya tindak pemalsuan dalam penerbitan atau peralihan suatu Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dan surat-surat lain yang membuktikan telah terjadi cacat hukum administrasi.

Pengajuan permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah oleh pihak yang berkepentingan dapat diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten dan/atau Kota, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/ atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Namun pada umumnya oleh karena pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana yang daitur dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sehingga seluruh data yuridis dan data fisik berada pada Kantor Pertanahan, maka permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas tanah dapat diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk dilakukan suatu kajian dengan melakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap Sertipikat Hak Milik Atas tanah yang dimohonkan untuk dibatalkan. Dan dalam hal penerbitan Keputusan Pembatalan yang mempunyai wewennag adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional dan dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, maka Kepala Kantor Pertanahan akan meneruskan permohonan pembatalan yang telah memenuhi persyaratan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang disertai dengan hasil kajian yang telah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Dalam hal terdapat permohonan pembatalan atas Sertipikat Hak Milik

Atas Tanah baik karena cacat hukum administrasi maupun didasarkan atas Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka perlu dilakukan pemberitahuan kepada termohon tentang adanya permohonan pembatalan, hal ini bertujuan untuk memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik dan menghindari terjadinya kesewenang-wenangan. Hal tersebut dapat dilihat dari Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Juli 2000, Nomor: 500-2147 yang ditujukan kepada Seluruh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selIndonesia menetapkan bahwa: pembatalan tentang adanya permohonan pembatalan hak/sertipikat, disertai alasan-alasannya dengan penjelasan :

1. Apabila permohonan pembatalan itu berdasarkan atas kekuatan keputusan Badan Peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, kepada termohon tidak perlu diminta untuk menanggapi;
2. Apabila permohonan pembatalan tersebut karena alas hak yang tidak sah atau cacat administrasi, kepada termohon diberi tenggang waktu 1 (satu) bulan untuk menanggapi;
3. Surat pemberitahuan tertulis dan tanggapannya menjadi warkah dan apabila kewenangan pembatalan ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, harus disertakan sebagai bahan pertimbangan.

Dengan diaturnya mekanisme Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap merupakan salah satu penerapan asas kepastian hukum berupa pelaksanaan putusan hakim secara nyata begitu juga perbutan Aparatur Badan Pertanahan Nasional Badan Pertanahan Nasional berupa Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah karena cacat hukum administrasi juga merupakan salah satu pelaksanaan asas kepastian hukum, yaitu kepastian bagi tindakan pemerintah dalam hal memberikan kepastian bagi masyarakat yang merasa dirugikan karena Sertipikatnya menjadi tidak sah akibat adanya cacat hukum

administrasi.

Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada Bab III di atas, maka disimpulkan sebagai berikut :

1. Kepastian hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang memiliki sertipikat dalam kasus tumpang tindih sertifikat di Kabupaten Kubu Raya tersebut difokuskan pada perlindungan hukum represif, yaitu melalui Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum (disingkat Peradilan Umum), Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi dan Badan-badan khusus, mengingat bahwa sengketa yang terjadi sudah meluas sehingga dibutuhkan upaya-upaya yang dilakukan oleh BPN untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi tersebut.
2. Faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya yaitu karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor manusianya baik disebabkan karena human error maupun adanya itikad tidak baik dari pemohon, adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, adanya administrasi yang tidak benar di kelurahan dan adanya perubahan tata ruang oleh pemerintah kota. Dari kesemua faktor tersebut diatas disebabkan karena ketidakcermatan dan ketidaktelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Kuburaya dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya.
3. Upaya penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap timbulnya sertipikat ganda dapat ditempuh dengan 2 cara, yaitu yang pertama kali ditempuh dengan menyelesaikan sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional (non litigasi). Untuk menyelesaikan sengketa dilakukan musyawarah antara para pihak yang bersengketa dengan mediator Kantor Pertanahan. Dan cara terakhir yang harus ditempuh apabila musyawarah antara para pihak tidak tercapai, yaitu dengan menyelesaikan sengketa melalui Peradilan.

B. Saran

Dari uraian pada kesimpulan di atas, maka dikemukakan saran sebagai berikut:

1. Hendaknya Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah mengarah kepada adanya Peta pendaftaran yang lengkap yaitu Peta Tunggal. Apabila peta dilapangan hanya satu dan lengkap sudah ada kaplingan tidak dapat dilakukan lagi pendaftaran lagi atas bidang tanah yang sama. Dimana peta tersebut harus tertib dan tiap tahun harus dikaji ulang. Selain itu pengukuran juga merupakan hal penting untuk menghindari sertipikat ganda. Dan juga adanya Administrasi pertanahan yang baik.
2. Dalam penyelesaian sengketa hendaknya sebisa mungkin dilakukan secara musyawarah karena banyak keuntungan yang dapat diperoleh antara lain prosesnya singkat dan tidak berbelit-belit, biaya relatif lebih murah dan juga waktunya relatif lebih singkat dibandingkan apabila penyelesaian sengketa dengan gugatan di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku, Makalah, dan Jurnal

- Alexander Seran, 1999, *Moral Politik Hukum*, Obor, Jakarta.
- Ali Achmad chomzah. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya. 2004
- Andrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah an Pendaftarannya*. Jakarta: SinarGrafika. 2006.
- *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tana*. Jakarta. BP.Cipta Jaya. 2006
- Bachsan Mustafa, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Alumni, Bandung.
- Effendi Perangin. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: Grafikatama. 1989.
- *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2006.
- Darji Darmodiharjo dan Shidarta, Tanpa Tahun, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Jakarta.
- Hari C. Hand, 1994, *Modern Jurisprudence*, International Law Book Service, Kuala Lumpur.
- Hans Kelsen. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Konstitusi press. 2012.
- Lutfi Ibrahim Nasoetion, 2002, *Evaluasi Pelaksanaan UUPA Selama 38 Tahun dan Program Masa Kini dan masa Mendatang Dalam Menghadapi Globalisasi*, termuat dalam Buku Reformasi Pertanahan, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Marbun, S.F., 1997, *Peradilan Administrasi Negara Dan Upaya Administratif Di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- , dan Moh. Mahfud MD., 1987, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1988, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- , 1996, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- M. Sitomurang, Viktor dan Juhir Yusuf, 1994, *Aspek Hukum Pengawasan Melekat, Dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*, Jakarta, Reneka Cipta.

Nasution, 1988, *Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1988.

Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya.

Prajudi Admosudirdjo, 1983, *Hukum Adminitrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

OC. Kaligis, 2002, *Praktek-Praktek Peradilan Tata Usaha negara di Indonesia, Buku Pertama*, Alumni, Bandung.

-----, 2002, *Praktek-Praktek Peradilan Tata Usaha negara di Indonesia, Buku Kedua*, Alumni, Bandung.

Soekanto, Soerjono, tanpa tahun, *Presfektis Teoritis studi Hukum Dalam Masyarakat*, Erlangga, Jakarta.

-----, dan Sri Mamoedji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, 1996, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Keduapuluh Delapan, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.